

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

113年度重小字第1862號

原告 豪景大地公寓大廈管理委員會

法定代理人 林素卿

訴訟代理人 王騰展

被告 宋昌駿

訴訟代理人 宋元富

上列當事人間請求給付管理費事件，於中華民國113年12月13日
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬伍仟柒佰元，及其中新臺幣壹萬捌仟玖佰元自民國一百一十三年五月七日起至清償日止，新臺幣壹萬陸仟捌佰元自民國一百一十三年十一月七日起至清償日止，均按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由要領

一、原告主張：被告為新北市○○區○○街0號7樓之1房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，並為原告所屬社區之區分所有權人，惟自民國112年7月至113年11月期間均未繳納社區管理費，共欠新臺幣（下同）35,700元（即2,100元×17個月），前經原告以存證信函催繳，仍未繳納，爰依公寓大廈管理條例第21條規定提起本件等語，並聲明：被告應給付原告35,700元，及其中18,900元自支付命令送達翌日起至清償日止，16,800元自113年11月7日起至清償日止，均按年息百分之五計算之利息。

二、被告辯稱：被告有社區地下二、三層之所有權，坪數約15坪，原告在去年9月或10月把被告的停車位用欄杆圍起來，不讓被告使用，卻要我繳每月2,100元之管理費，合理嗎？

01 所以被告就拒繳；且社區住戶大會有重新議定住戶管理費為
02 1,400元，地下室空間使用費為600元，被告沒有使用地下
03 二、三層的空間，亦可援用社區店面住戶之管理費收費標
04 準，每月只要繳1,400元。又被告有地下二、三層之所有
05 權，原告卻出租給社區住戶停機車，每月收取清潔費之不當
06 費用1,800元，所以被告要用1,800元來抵銷每月應繳之管理
07 費1,400元，因此我每月只要繳100元之垃圾清潔費就好等
08 語，並聲明：原告之訴駁回。

09 三、本院之判斷：

10 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
11 民事訴訟法第277條定有明文。原告主張被告為社區區分所
12 有權人，未繳納112年7月至113年11月之每月管理費2,100元
13 共35,700元之事實，雖為被告不爭執，惟以前詞置辯，經
14 查：

15 (1)被告抗辯係因為原告在去年9月或10月把伊的停車位用欄
16 杆圍起來，不讓伊使用，所以拒繳云云，雖提出影印照片
17 二幀為證，且為原告不爭執有於該照片所示停車位以欄杆
18 圍起之事實，惟否認該停車位為被告之約定專用停車位，
19 被告復未舉證證明其就該停車位甚或社區地下二、三層有
20 其他停車位為其約定專用停車位，被告此部分抗辯，並無
21 可採。

22 (2)又被告抗辯社區住戶大會有重新議定住戶管理費為1,400
23 元，地下室空間使用費為600元，伊沒有使用地下二、三
24 層空間，所以只要繳納1,400元管理費，亦可援用社區店
25 面住戶之管理費收費標準，每月只要繳1,400元云云，固
26 提出110年11月6日住戶大會決議影本為證，其上就社區管
27 理費重新議定乙案，雖記載決議「區分為住戶管理費1,40
28 0元，地下室空間使用費600元。」，然此決議事後業經當
29 時之主任委員莊雅雯以該次決議程序有疏失為由撤銷該日
30 會議內容公告，有原告所提110年12月30日道歉啟示影本
31 在卷可稽，另社區管理費收費標準僅區分為店面住戶及非

01 店面住戶，並不因住戶是否有地下二、三層之約定專用停
02 車位而有不同，亦經證人呂龍綺證稱：我是前三任主委的
03 配偶，清楚社區事務，112年7月之管理費是2,100元，原
04 來是2,000元後來又加上垃圾清潔費100元，被告有繳過11
05 2年5、6月之管理費共4,200元，所以是一個月2,100元，
06 後來因為被告買房時有買車位，但屋主沒有點交，就一直
07 跟社區要車位，社區沒有權利給他，被告就拒繳管理費，
08 但是社區的管理費是以戶數計算，並不是以有停車位來計
09 算，因為社區有三戶有二個車位以上的住戶也是一個月繳
10 2,100元，1,400元是店面住戶使用不到電梯也進不來社
11 區，也使用不了地下室，所以從以前到現在都是收1,400
12 元等語（見本院113年12月13日言詞辯論筆錄），被告前
13 揭抗辯，亦無可採。

14 (3)末按「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及
15 不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」、「共用部
16 分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或
17 管理委員為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人
18 按其共有之應有部分比例分擔之。」、「公寓大廈應設置
19 公共基金，其來源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用
20 執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金
21 額提列。二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳
22 納。三、本基金之孳息。四、其他收入。」、「公共基金
23 應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理；
24 如經區分所有權人會議決議交付信託者，由管理負責人或
25 管理委員會交付信託。其運用應依區分所有權人會議之決
26 議為之。」、「區分所有權人對於公共基金之權利應隨區
27 分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、
28 抵銷或設定負擔。」公寓大廈管理條例第3條第3款、第10
29 條第2項、第18條第1、3項、第19條分別定有明文，又所
30 謂不當得利，係以當事人無法律上原因而受利益，致他方
31 受損害者，為其成立要件。如當事人之受利益有其法律上

之原因者，不生不當得利之問題。被告雖另以其有社區地下二、三層之所有權，因原告出租給社區住戶停機車每月收取清潔費之不當費用1,800元，所以伊要用1,800元來抵銷每月應繳之管理費1,400元云云，並提出社區113年8月份收支明細表影本為證，惟社區地下二、三層為停車場、地下防空避難室兼停車場，有被告所提建物所有權狀影本可稽，應屬共用部分，其管理、維護之權限本即屬於原告，另依證人呂龍綺證稱：社區沒有規劃機車停車位，地下室有空位不影響交通就可以停，因為住戶都停很久了，所以誰要停那裡都已經有默示等語（見同上言詞辯論筆錄），可見機車停車位並非由原告所規劃出租，原告僅係基於管理、維護權限向有停放機車之住戶收取共用部分之清潔費，尚難認有不當得利可言；況且，債務之抵銷須彼此互負債務，而其性質上能抵銷，且給付種類相同，並均屆清償期為要件，揆諸上開公寓大廈管理條例之規定，被告亦不得以其對其他住戶取得債權之個人事由主張與基於區分所有權人地位應繳交予原告管理之公共基金債務抵銷，是被告以此主張抵銷其應繳納之管理費，亦屬無據。

(二)從而，原告依公寓大廈管理條例第21條規定，請求被告給付35,700元，及其中18,900元自支付命令送達翌日起至清償日止，16,800元自113年11月7日起至清償日止，均按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。

(三)本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

四、本判決係適用小額程序所為被告部分敗訴之判決，應依職權宣告假執行，並依職權確定訴訟費用額為1,000元應由被告負擔。

中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法 官 葉靜芳

01 以上為正本係照原本作成。

02 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
03 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。當
04 事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載
05 上訴理由，表明下列各款事項：

06 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

07 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

08 如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回
09 上訴。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

11 書 記 官 陳芊卉